



Aika 19.04.2023, klo 15:00 - 17:05

Paikka Kairatie 75, kaupunginhallituksen kokoushuone, A2057

Käsitellyt asiat

§ 20 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

§ 21 Pöytäkirjan tarkastus

§ 22 Ajankohtaiset asiat

§ 23 Napsun monitoimitalohankkeen kehitysvaiheen nro 1 tulokset ja kehitysvaiheen nro 2 tilaus

§ 24 Vaaranlammen monitoimitalo-hanke: tarjoajan valintaa koskeva päätös kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä (2/2)

§ 25 Tilapalvelukeskuksen työohjelmat 2023 / Päivitys

§ 26 Tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten korjausvelka 2022

§ 27 Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus

§ 28 Viranhaltijapäätökset



Saapuvilla olleet jäsenet

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Jaakko Raivio, 1. varapuheenjohtaja
Päivi Alanne-Kunnari
Matti Huutola, poistui 16:56
Mari Jolanki
Eemeli Kajula

Muut saapuvilla olleet

Irja Hast, talous- ja hallintosihteeri, sihteeri
Janne Alkki, kaupungininsinööri
Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, esittelijä
Tiina Mölläri, rehtori, poistui 16:05
Juha Välitalo, rakennuspäällikkö

Allekirjoitukset

Päivi Alaoja
Puheenjohtaja

Irja Hast
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Rovaniemen kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

21.04.2023

Mari Jolanki

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla
24.4.2023 alkaen.



§ 20

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy esityslistan työjärjestykseksi.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



§ 21

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Mari Jolanki.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 21.4.2023. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 24.4.2023 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



§ 22

Ajankohtaiset asiat

Esittelijän katsaus ajankohtaisiin ja valmistelussa oleviin asioihin.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.

- keskusteltiin valmistelussa olevista ajankohtaisista asioista.

Päätös

Tilajaosto merkitsi ajankohtaiset asiat tiedoksi.



Tilajaosto, § 48, 28.06.2022

Tilajaosto, § 58, 02.09.2022

Tilajaosto, § 64, 06.10.2022

Tilajaosto, § 79, 10.11.2022

Tilajaosto, § 23, 19.04.2023

§ 23

Napsun monitoimitalohankkeen kehitysvaiheen nro 1 tulokset ja kehitysvaiheen nro 2 tilaus

ROIDno-2022-2254

Tilajaosto, 28.06.2022, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

- 1 Hankintailmoitus
- 2 Espd Lomake
- 3 Liite 1 Alustava tarjouspyyntö
- 4 Liite 2 Hankintaprosessin yhteenveto
- 5 Liite 3 Tarjousten arviointi tarjousvaihe1
- 6 Liite 4 Yritysreferenssit ja valintaperusteet
- 7 Liite 5 Projektitiimi ja henkilöreferenssit
- 8 Liite 6 Projektitiimin kuvaus
- 9 Liite 7 Asiakirjojen kommenttilomake
- 10 Liite 9 Palkkiotarjous
- 11 Liite 9.1 Lopullisten tarjousten yhteydessä pyydettävät lisätiedot
- 12 Liite 10 Rakennushankkeen allianssisopimus LUONNOS
- 13 Liite 10.1a Kehitysvaiheen tilaus
- 14 Liite 10.1b Toteutusvaiheen tilaus
- 15 Liite 10.2 Poikkeamat allianssin yleisistä sopimusehdoista
- 16 Liite 10.3 Allianssin yleiset sopimusehdot RT 103199
- 17 Liite 10.4 Kaupalliset ehdot
- 18 Liite 10.5 Korvattavien kustannusten luettelo
- 19 Liite 10.6 Kompensaatioyhteenveto
- 20 Liite 11 Hankesuunnitelma NaNiSy-monitoimitalo
- 21 Liite 12 Asiantuntijoiden tehtäväkuvaukset

Tilajaosto päätti kokouksessaan 19.5.2022 § 36, että Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaara -monitoimitalo hanke toteutetaan yhteistoiminnallisella allianssi -mallilla.

Allianssi -mallissa hankkeeseen haetaan julkisena hankintana suunnittelija ja toteuttaja. Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaaran monitoimitalon toiminnallisena lähtökohtana on järjestää oppilaalle yhtenäinen koulupolku varhennetusta esiopetuksesta peruskoulun päättövaiheeseen saakka sekä mahdollistaa perheille eri ammattiryhmien palvelut jatkossa yhtenäisen koulualueen sisällä.

Monitoimitalohanke on kokonaisuus, joka muodostuu useasta osasta. Kokonaisuuteen kuuluu peruskorjattava koulurakennus eli niin sanottu pienten koulu, yläasteen käyttöön rakennettava uudisrakennus, pysäköinti- ja piha-alueet sekä peruskorjattava ja laajennettava urheilukenttä. Tulevassa monitoimitalossa oppii päivittäin noin 1100 lasta ja työskentelee noin 110–130 henkilökunnan jäsentä. Iltaisin ja viikonloppuisin talo palvelee kerho- ja harrastustoimintaa sekä alueen asukkaita.

Hankinnan kohteena on yläasteen käyttöön rakennettava uudisrakennus (valmis kesällä 2025) ja peruskorjattava koulurakennus, pysäköinti- ja piha-alueet sekä peruskorjattava ja laajennettava urheilukenttä (valmis kesällä 2026). Tarkemmin hankkeen ominaispiirteitä ja tavoitteita on kuvattu liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa (liite 11). Uudisrakennuksen liikuntasali toteutetaan hankesuunnitelman kohdassa 5.3.13 Liikuntatilat esitetyn B-vaihtoehdon mukaisena.

Hankkeen suunnittelu ja toteutus on tarkoitus toteuttaa ns. target value delivery -prosessina, jossa suunnittelun lähtökohtana on tilaajan tavoitteiden toteuttaminen. Suunnittelussa on tarkoitus tuottaa ratkaisun ja sen toteutussuunnittelun lisäksi tavoitekustannus. Hankkeelle laaditaan allianssin kaupallisen malliin perustuva kannustinjärjestelmä, jonka perustana ovat tavoitekustannuksen ja tilaajan tavoitteiden toteuttaminen. Tilaaja kilpailuttaa valittavat palveluntuottajat ja valitsee kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen tarjoajan, jolla on kyky ja resurssit toteuttaa hanke allianssimallilla yhteistyössä tilaajan ja muiden allianssiosapuolten kanssa.

Hankkeen tarjouspyyntöaineistoa on valmisteltu yhdessä ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa muun muassa muualla aiemmista vastaavista hankkeista saadut kokemukset huomioiden. Hankkeesta on julkaistu ennakkoilmoitus Hilma-ilmoituskanavassa 1.6.2022 ja hankkeesta on pidetty markkinavuoropuhelu 14.6.2022 Rovaniemellä. Hankintailmoitus liiteaineistoinen (ml. allianssisopimusluonnos) on määrä julkaista ennen kesäkuun 2022 loppua siten, että tarjoukset saataisiin elokuun 2022 aikana. Hankintapäätös on tarkoitus tehdä ja sopimus allekirjoittaa syksyllä 2022 ja rakennustyöt käynnistää keväällä 2023 vaiheittain.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö

Tilajaosto päättää hyväksyä hankkeen hankintailmoituksen liiteaineistoinen julkaistavaksi Hilma-ilmoituskanavassa edellä kuvatun aikataulun puitteissa. Lisäksi tilajaosto päättää delegoida vähäisten muutosten ja tarkistusten tekemisen hankintailmoitukseen ja liiteaineistoon, mahdollisesta korjausilmoituksesta tai hankinnan keskeyttämisestä päättämisen tilapalvelupäällikölle.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi yksimielisesti tilapalvelupäällikön ehdotuksen.

pekka.latvala@rovaniemi.fi
tilalpalvelupäällikkö

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Napapiiri- Nivavaara-Syväsenvaara monitoimitalo - hankkeen suunnittelu ja toteutus. Hankinnan kohteena olevaan kokonaisuuteen kuuluu peruskorjattava koulurakennus eli niin sanottu pienten koulu, yläasteen käyttöön rakennettava uudisrakennus, pysäköinti- ja piha-alueet sekä peruskorjattava ja laajennettava urheilukenttä eli lähiliikuntapaikka. Hanke toteutetaan allianssina. Tämä päätös koskee neuvottelumenettelyn vaihetta 1 (ilmoittautumishvaihe), jossa valitaan kaikki soveltuvat ehdokkaat jättämään tarjous hankintayksikölle. Vaiheessa 2 tarjouspyyntö lähetetään tällä päätöksellä valituille ehdokkaille ja tarjousten perusteella valitaan yksi (1) palveluntuottaja hankinnan sopimuskaudelle. Tarjousten valintaa koskien tehdään myöhemmin erillinen hankintapäätös.

Hankinnan sopimuskausi

Hankinnan sopimuskausi on sataviisi (105) kuukautta.

Ilmoitus ja hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan voimassaolevaa julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, joka on kilpailutettu avointa hankintamenettelyä käyttäen. Hankintailmoitus on julkaistu julkiset hankinnat hankintailmoitukset.fi -ilmoituskanavassa 30.6.2022 ja korjausilmoitus julkaistiin 10.8.2022. Osallistumishakemukset tuli lähettää sähköisesti Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalista osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/rovaniemi>. Hankintailmoitus ja korjausilmoitus on julkaistu myös Rovaniemen kaupungin internet -sivuilla. Osallistumishakemusten jättöaika päättyi 29.8.2022 klo 13:00.

Osallistumisehdokkaat

Osallistumishakemukset avattiin 29.8.2022 klo 13:04. Avaustilaisuus ei ollut julkinen. Määräaikaan 29.8.2022 klo 13:00 mennessä on jätetty viisi (5) osallistumishakemusta. Osallistumishakemuksen jättivät:

- Hartela Oy Pohjois-Suomi Oy - UKI Arkkitehdit Oy - NQE Rakennetekniikka Oy - Granlund Oulu Oy -ryhmittymä
- NCC Suomi Oy
- Oulun Rakennusteho Oy
- Skanska Talonrakennus Oy ja
- YIT Suomi Oy

Osallistumishakemusten käsittely

Osallistumishakemukset käsiteltiin seuraavasti:

1. Osallistujien soveltuvuuden tarkastaminen
2. Osallistumishakemusten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

1. Osallistujien soveltuvuuden tarkastaminen

Osallistumishakemusten käsittelyn ensimmäisessä vaiheessa ehdokkaiden tuli täyttää kaikki tarjouspyynnössä kelpoisuudelle asetetut vaatimukset tullakseen hyväksytyksi osallistumishakemusten käsittelyn seuraavaan vaiheeseen. Kaikki ehdokkaat vakuuttivat täyttävänsä kaikki lakisäätteiset, yhteiskunnalliset ja taloudelliset kelpoisuudelle asetetut vaatimukset vastaamalla vaatimukseen "Kyllä".



Tilaja selvittää hankinnan seuraavissa vaiheissa (tarjousvaiheet 1 ja 2) valittavalta tarjoajalta pyydetty selvitykset ja todistukset ennen sopimuksen allekirjoittamista.

2. Osallistumishakemusten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Osallistumishakemusten käsittelyn toisessa vaiheessa tarkistettiin osallistumishakemusten tarjouspyynnön mukaisuus. Kaikki osallistumishakemukset (5 kpl) olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Yhteenveto soveltuvuusvaatimuksista ja yritysreferensseistä on liitteenä 1.

Ehdotus

Esittelijä: Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö

Tilajaosto valitsee Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaara monitoimitalo - hankkeen tarjousvaiheeseen 1 määräaikaan 29.8.2022 klo 13.00 mennessä saapuneet kaikki viisi (5) osallistujaehdokasta. Hankintapäätöksen tiedoksiannolla ei synny sopimusta osapuolten välille. Hankintamenettely jatkuu hankintapäätöksen tiedoksiannon jälkeen tarjousten pyytämällä tällä päätöksellä valituilta ehdokkailta neuvottelumenettelyn säännösten mukaisesti.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi tilapalvelupäällikön esityksen.

Tilajaosto, 06.10.2022, § 64

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Väliatalo, Anu Kulmala, Janne Alkki, Pekka Latvala

juha.valitalo@rovaniemi.fi, anu.kulmala@rovaniemi.fi, janne.alkki@rovaniemi.fi, pekka.latvala@rovaniemi.fi

rakennuspäällikkö, hankintalakimies, kaupungininsinööri, tilapalvelupäällikkö

1. Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Napapiiri-Nivaraava-Syväsenvaara monitoimitalo-hankkeen suunnittelu ja toteutus. Hankinnan kohde on kuvattu tarkemmin hankintailmoituksessa ROIDno-2022-2254 ja sen liitteissä.

Tämä päätös koskee neuvottelumenettelyn vaihetta 2, jossa aiemmin osallistumishakemuksen jättäneiltä ehdokkailta pyydettyjen alustavien tarjousten perusteella valitaan kolme (3) tarjoajaa tarjousvaiheeseen 2.

2. Ilmoitus ja hankintamenettely

Tarjouspyyntö lähetettiin hankintamenettelyn 1. vaiheessa osallistumishakemuksen jättäneille tarjoajille (Tilajaoston päätös 2.9.2022 § 58).

Alustavien tarjousten jättöaika päättyi 30.9.2022 klo 13:00.

Kaikki viisi (5) tarjoajaehdokasta jättivät määräaikaan mennessä alustavan tarjouksen. Alustavat tarjoukset avattiin 30.9.2022. Avaustilaisuus ei ollut julkinen.

Alustavien tarjousten käsittely

Alustavat tarjoukset käsiteltiin seuraavasti:

1. Vaadittujen henkilöreferenssien tarkastaminen
2. Alustavan tarjouksen pisteytys tarjouspyynnön mukaisesti.

1. Vaadittujen henkilöreferenssien tarkastaminen

Kaikkien tarjousten henkilöreferenssit täyttivät tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset.

2. Alustavien tarjousten pisteytys

Tilajaan arviointiryhmä suoritti tarjousten arvioinnin 3.10.2022 ja pisteytti alustavat tarjoukset tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla.

Yhteenveto alustavien tarjousten pisteytyksestä perusteluineen on liitteenä 1.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto valitsee Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvaara monitoimitalo - hankkeen tarjousvaiheeseen 2 alustavista tarjouksista kolme (3) eniten pisteitä saanutta tarjoajaa:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Skanska Talonrakennus Oy | 92 pistettä |
| - NCC Suomi Oy | 92 pistettä |
| - YIT Suomi Oy | 90 pistettä |

Hankintapäätöksen tiedoksiannolla ei synny sopimusta osapuolten välille. Hankintamenettely jatkuu hankintapäätöksen tiedoksiannon jälkeen lopullisten tarjousten pyytämällä tällä päätöksellä valituilta ehdokkailta neuvottelumenettelyn säännösten mukaisesti.

Merkittiin, että Eemeli Kajula jäväsi itsensä ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkittiin, että Eero Moilanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Esteellisyys

Eemeli Kajula

Tilajaosto, 10.11.2022, § 79

Valmistelijat / lisätiedot:

Juha Välitälo

juha.valitalo@rovaniemi.fi

rakennuspäällikkö

1. Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Napapiiri-Nivaraava-Syväsenvaaran monitoimitalo -hankkeen suunnittelu ja toteutus. Hankinnan kohde on kuvattu tarkemmin hankintailmoituksessa ROIDno-2022-2254 ja sen liitteissä.

Tämä päätös koskee neuvottelumenettelyn vaihetta 3, jossa valitaan tarjouskilpailun voittaja.

2. Ilmoitus ja hankintamenettely

Tarjousvaihe 2

Kutsu tarjousvaiheeseen 2 lähetettiin 7.10.2022 kolmelle (3) valitulle tarjoajalle (Tilajaoston päätös 6.10.2022).

Sopimusneuvottelut

Kunkin tarjoajan kanssa pidettiin sopimusneuvottelut 12.10.2022 Google Meet - etäkokouksina.

Kehitystyöpajat

Kehitystyöpajat pidettiin Rovaniemellä Alaruokasen talolla 13.-14.10.2022 jokaiselle tarjoajalle erikseen. Kehitystyöpajojen tehtäviä olivat:

- hankkeen riskien ja mahdollisuuksien arviointi hankesuunnitelman pohjalta,
- kehitysvaiheen käynnistäminen ja läpivienti sekä
- yllätystehtävä, joka liittyi tarjoajan näkemykseen oppimisympäristöstä nyt ja tulevaisuudessa.

Kehitystyöpajojen yhteydessä arviointiin tarjoajien projektinjohto- ja yhteistoimintakyvykkyyttä tarjouspyynnön liitteenä olleen arviointiperusteen mukaisesti. Arvion edellä mainituista kyvykkyyksistä arviointiryhmä teki kokouksessaan torstaina 3.11.2022 (Liite 2).

Lopullinen tarjous

Tilaaaja toimitti tarjoajille lopullisen tarjouspyynnön 17.10.2022, jonka pohjalta tarjoajien tuli jättää lopullinen tarjouksensa.

Kaikki kolme (3) tarjoajaa jättivät lopullisen tarjouksen tarjousten jättämisen määräaikaan 4.11.2022 mennessä. Lopullisen tarjouksen laatuosa sisälsi seuraavat osat:

- uudisrakennuksen kustannusanalyysi,
- pienten koulun kustannusanalyysi sekä
- puunkäytön maksimointi ja siihen liittyvien riskien ja mahdollisuuksien arviointi.

Lopullisen tarjouksen laatuosan eli case-tehtävän arviointi suoritettiin 8.11.2022 (Liite 3).

Tarjoajien pisteytys

Laatuosien arvioinnin jälkeen tilaaja avasi lopullisen tarjouksen hintaosan ja suoritti tarjousten lopullisen kokonaispisteytyksen (Liite 1).

Tarjoajien kokonaispisteet:

- NCC Suomi Oy: 98,37 pistettä.
- Skanska Talonrakennus Oy: 92,04 pistettä.
- YIT Suomi Oy: 97,38 pistettä.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto valitsee Napapiiri-Nivavaara-Syväsenvara monitoimitalo -hankkeen palveluntuottajaksi (allianssikumppaniksi): NCC Suomi Oy:n.



Hankintapäätöksen tiedoksiannolla ei synny sopimusta osapuolten välille.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Esteellisyys

Eemeli Kajula

Tilajaosto, 19.04.2023, § 23

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä

antti.maatta@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja

Liitteet

1 Yhteenveto KAS1 tuloksista 19.4.2023 tilajaosto.pptx.pdf

2 Liite_1_Kehitysvaiheen_2_tilausluonnos 20.4.2023 (3).pdf

Tilajaosto päätti 18.1.2023

1. hyväksyä kehitysvaiheen tilauksen tekemisen liitteessä kuvatun

etenemisvaihtoehdon 2 mukaisesti siten, että kehitysvaihe jaetaan kahteen tilaukseen. Tilajaosto päättää kehitysvaiheen nro 2 toteuttamisesta kehitysvaiheen nro 1 valmistuessa.

2. Lisäksi tilajaosto päättää valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan allianssisopimuksen ja kehitysvaiheen tilauksen (kehitysvaihe nro 1) ja tekemään niihin tarvittaessa teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä.

3. Hankkeen mahdolliseen keskeytymiseen varaudutaan ennakkollisesti siten, että hankkeen valmistuminen vaihtoehtoisella toteutustavalla viivästyisi mahdollisimman vähän. Tilajaosto käsittelee vaihtoehtoista toteutustapaa kehitysvaiheen nro 1 lopputulosten käsittelyn yhteydessä.

4. Tämän päätöksen kohdat 1 ja 2 ovat julkisia. Asia ja päätös on muilta osin salassapidettävä (Julkisuuslaki 24.1 § kohta 17).

Kehitysvaiheen nro 1 tulokset ja kustannusarvio

Kehitysvaihe nro 1 on nyt valmistunut. Sen tavoitteena oli

- Vaatimusmallin kirkastaminen.
- Olemassa olevan ehdotussuunnitelman päivittäminen kirkastetun vaatimusmallin pohjalta.
- Edellisiin pohjautuva Napsun monitoimitalon kustannusarvion laatiminen.
- Varmistaa hankkeen toteutuskelpoisuus.

Vaatimusmallin kirkastaminen on toteutettu käymällä hankesuunnitelma kriittisesti läpi kustannustehokkuuden ja rakennustuotannon näkökulmasta sekä päivittämällä hankesuunnittelun jälkeen tulleet laajuus- ja sisältömuutokset suunnitelmiin. Tehdyt

muutokset eivät ole aiheuttaneet toiminnallisia tai laadullisia heikennyksiä eikä hankkeen kokonaislaajuuteen tai tehokkuuteen ole tullut merkittäviä muutoksia. Edellä todetun pohjalta on laadittu päivitetty ehdotussuunnitelma, jossa on huomioitu muun muassa seuraavat asiat:

- Massoittelua ohjaavien päätekijöiden ja teknisten raamien tunnistaminen.
- Massoitteluvaihtoehtojen tarkastelu ja kustannus selvitykset.
- Turvallisen korkeusaseman selvittäminen ja vaihtoehtotarkastelut.
- Toimintakokonaisuuksien sijoittumistarkastelut yhteistyössä käyttäjäryhmien kanssa.
- Talo- ja rakenneteknisten järjestelmien vaihtoehtotarkastelut ja kustannus selvitykset.
- Rakenneteknisten ratkaisujen rakennettavuuden parantaminen kustannusten-, aikataulun ja kosteudenhallinnan näkökulmasta.

Kehitysvaiheen nro 1 keskeinen tulos on **monitoimitalon ja liikunta- ja piha-alueet sisältävä** tarkentunut kustannusarvio, jonka loppusumma on yhteensä 39,5 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 talousarvion investointiosassa vuodelle 2023 hanketta varten on varattu 7,625 miljoonaa euroa ja suunnitelmavuosille 2023-2026 on varattu yhteensä 39,22 miljoonaa euroa.

Käytännössä vuosille 2023-2026 varatut määrärahat riittäisivät siis monitoimitalon ja liikunta- ja piha-alueiden toteuttamiseen, mutta eivät Nivavaaran nykyisen koulurakennuksen peruskorjaamiseen.

Määrärahoista sitova on vuoden 2023 talousarvion investointimääräraha. Suunnitteluvuosien määrärahat eivät ole sitovia.

Kustannustason ja kehitysvaiheen nro 1 tulosten arviointi

Kehitysvaiheen nro 1 yhteydessä tarkennetun kustannusarvion perusteella monitoimitalon sekä liikunta- ja piha-alueiden neliöhinnaksi muodostuu 3752 euroa. Vaaranlammen monitoimitalohankkeen neliöhinta on noin 3300 euroa. Näin ollen mikäli Napsun monitoimitalo toteutettaisiin samalla neliöhinnalla kuin Vaaranlammen monitoimitalo, saavutettaisiin noin 4 miljoonan euron säästö. Uudesta kilpailutuksesta johtuvasta hankkeen viivästymisestä aiheutuisi 1,2 miljoonan euron lisäkustannukset vuodessa, joten saavutettava nettosäästö hankkeen viivästyessä yhden vuoden olisi 2,8 miljoonaa euroa.

Kehitysvaiheen nro 1 tuloksia voidaan arvioida kokonaisuutena siten, että valitulla allianssi -toteutusmuodolla saavutettavaan monitoimitalon toiminnalliseen- ja laatutasoon nähden kehitysvaiheessa nro 1 tarkentunutta kustannustasoa voidaan pitää hyväksyttävänä. Jatkamalla hankkeen toteuttamista valitulla allianssi -toteutusmuodolla NCC Oy:n kanssa voidaan pysyä suunnitellussa aikataulussa, jonka mukaan hanke valmistuu monitoimitalon osalta elokuussa 2025. Mikäli hanke päätettäisiin kilpailuttaa uudelleen, sen toteutuminen viivästyisi vuodella. Kilpailuttamisen avulla saatavista taloudellisista hyödyistä ei voida olla etukäteen varmoja. Riskinä uudelleen kilpailuttamisessa on se, että pahimmassa tapauksessa hanke myöhästyisi vuodella mutta kustannussäästöjä ei saavutettaisi.

Nivavaaran koulun peruskorjaamisen osalta tulee tehdä erikseen ratkaisu hankkeen toteutusmuodosta. Hankkeen monitoimitaloon nähden huomattavasti pienempi laajuus huomioon ottaen hanke voi olla perusteltua toteuttaa esimerkiksi KVR-urakalla

tai jaettuna urakkana. Nivavaaran koulun peruskorjaamisen suuntaa-antava kustannusarvio tässä vaiheessa arvioituna on noin 8 miljoonaa euroa. **Näin ollen monitoimitalo- ja peruskorjaushankkeiden yhteenlaskettu kustannusarvio olisi noin 47,5 miljoonaa euroa.**

Etenemisvaihtoehdot

1. Eteneminen kehitysvaiheeseen nro 2

Varsinainen uudisrakennuksen tilaus voidaan tehdä vasta kehitysvaiheen nro 2 jälkeen. Kehitysvaiheen nro 2 suunniteltu sisältö on seuraava:

- tarkentaa Kehitysvaiheen projektisuunnitelma ja laatia toteutusvaiheen projektisuunnitelma
- laatia Toteutusvaiheen käynnistämiseksi tarvittavat suunnitelmat
- laatia Tavoitekustannus ja Kaupalliset ehdot, jonka sisältöön kuuluu ainakin
 - Riskivaraukset ja dokumentoitu riskiarviointi
 - Jälkivastuuvaihetta koskeva varaus
 - Avaintavoitteet ja niitä koskevat mittarit
- hakea maisematyöluupa maarakennustöitä varten
- hakea rakennuslupaa (luvan myöntäminen menee toteutusvaiheeseen)
- laatia Toteutusvaiheen tilaus
- laatia työturvallisuuteen liittyvät (VNarakennustyön turvallisuudesta 205/2009) asiakirjat ja nimetä asetuksessa mainitut henkilöt.
- Käynnistää maanrakennustyöt.

Kehitysvaiheen nro 2 kustannusarvio on 1,8 miljoonaa euroa.

Ennen hankkeen mahdollista etenemistä toteutusvaiheen tilauksen tekemiseen selvitetään, onko asia vietävä kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2023 talousarvioon nähden kasvaneen määrärahatarpeen vuoksi.

2. Allianssisopimuksen irtisanominen ja hankkeen kilpailuttaminen uudelleen

Kehitysvaiheen nro 1 aikana päivitettyt suunnitelmat mahdollistavat tarvittaessa suoraan uuden kilpailutuksen käynnistämisen. Tilajaoston 18.1.2023 edellyttämällä tavalla mahdollinen uusi hankinta on suunniteltu toteutettavaksi siten, että hanke jaettaisiin kolmeen osaan seuraavalla tavalla:

1. Uudisrakennus: toteutetaan KVR-urakkana, vaihtoehtoina yhteistoiminnallinen /perinteinen. Mikäli kehitysvaiheen suunnitelmat/asiakirjat kattavat, perinteinen KVR-urakka.

Perusteluita:

Kohde on useampaan kertaan valmisteltu, suunniteltu ja tarkasteltu eli tiedetään tarkasti mitä tarvitaan.

Uudisrakennukseen saadaan KVR-muodolla todennäköisesti useampia tarjouksia koska parhaillaan on laskusuhdanne sekä hintojen nousu on päättynyt joten urakoitsijat uskaltavat antaa kokonaishinnan kohteen suunnittelulle ja toteutukselle.

Käyttäjät saadaan osallistettua suunnitteluun myös KVR urakan kautta.

2. Peruskorjaus: Toteutetaan jaetulla urakalla. Kilpailutetaan ensin suunnitteluryhmä ja suunnitellaan peruskorjaus.

Urakat jaetaan seuraavasti:

Rakennusurakka (pääurakka)

LVIA-urakka (sivu-urakka)

Sähköurakka (sivu-urakka)

Perusteluita:

Sopivan kokoinen hanke toteutettavaksi perinteisellä muodolla.

KVR-hankkeena olisi vaikeahko saada peruskorjaukseen tarjouksia.

Paikalliset urakoitsijat mahdollisesti mukana hankkeen toteutuksessa.

Käyttäjät saadaan osallistettua suunnitteluun suunnitteluryhmän kautta.

3. Urheilukenttä: Kokonaisurakka. Kilpailutetaan ensin hankkeelle suunnittelutoimisto, joka vastaa kentän suunnittelusta. Kilpailutetaan hanke kokonaisurakkana.

Perusteluita: Suunnitteluun osallistetaan liikuntatoimi ja käyttäjät aiempien suunnitelmien pohjalta. Sopivan kokoinen kokonaisurakka, johon saadaan todennäköisesti useampia tarjouksia.

Aikataulu hankkeen etenemiselle, mikäli hanke kilpailutettaisiin uudelleen:

I) Uudisrakennus-, liikennealueet ja urheilukenttä:

toteutusmuodon päättäminen Tilajaosto 4/2023

ennakkoilmoitus hankkeesta 4/2023

kilpailutusta aletaan valmistelemaan välittömästi 4/2023

kilpailutusasiakirjojen laadinta kevät 2023

- tekniset ja kaupalliset asiakirjat
hanke urakkalaskentaan kesäkuu 2023

- kilpailullinen neuvottelumenettely noin 5-6kk
- perinteinen KVR kilpailutus noin 3kk

tarjoukset syksyn 2023 aikana

rakentaminen käynnistyy kesäkuu 2024

urheilukentän toteutus 2025-2026

koulu otetaan käyttöön elokuussa 2026

II) Peruskorjaus:

hankinnan valmistelut aloitetaan keväällä 2024

- suunnitteluryhmän kilpailutus
- varsinainen suunnittelutyö
- urakoiden kilpailutukset
- peruskorjaustyöt käynnistyvät kesäkuu 2026
- koulu otetaan käyttöön vuoden 2027 aikana



Kustannusvaikutuksia mikäli siirtyy vuodella:

Napapiirin peruskoulun väistötilat: 105 000 e/kk, 1 260 000e vuosi

Liikunnan väistötiloihin kuljetus: arvio 35 000e vuosi (1490 e viikko, aiempi kilpailutus)

Vaikutukset toimintaan:

Napapiirin peruskoulu

- jatkaa väistötiloissa ja sisäliikunnan nykyisillä järjestelyillä Keltakankaalla 6 /2026 saakka.

Syväsenvaaran koulu

- jatkaa nykyisissä tiloissa

- sisäilmaston tilannetta tarkastellaan ja tehdään tarvittavia käyttöikää jatkavia toimenpiteitä.

Nivavaaran koulu

- jatkaa entisellään.

Toimivalta

Hallintosäännön 30 §:n 1 momentin mukaan tilajaosto vastaa tilahankkeiden hankesuunnittelusta ja toteuttamisesta. Pykälän 2 momentin mukaan tilajaosto päättää tilainvestointien toteuttamistavasta.

Investointien sitovuustaso on vuoden 2023 talousarvion s. 26 todetun mukaan tilapalvelukeskuksen investointien nettokehys.

Kuntalain 110 §:n perusteella sitovia ovat talousarvioon sisältyvät määrärahat, sen sijaan taloussuunnitelmavuosien määrärahat eivät ole sitovia.

Yhteenveto

Monitoimitalon toteuttamista voidaan jatkaa allianssi -toteutusmuodolla yhdessä NCC Oy:n kanssa, koska kehitysvaiheen nro 1 aikana laadittu kustannusarvio on toiminnallisiin ja laatutekijöihin nähden hyväksyttävällä tasolla, ja koska uusi kilpailutus viivästyttäisi hankkeen valmistumista vuodella. Hankkeen kustannusten ero Vaaranlammen monitoimitalohankkeen kustannustasoon ei ole niin olennainen, että toteutuksen viivästyminen ja uuteen kilpailutusmenettelyyn liittyviä riskejä ja kustannuksia olisi perusteltua ottaa kaupungin vastattavaksi.

Koska sitovia ovat talousarviovuoden, eivät suunnitelmavuosien investointimäärärahat ja koska hankkeen toteutusmuodosta johtuen hankkeen määrärahatarve tulee täsmentymään hankkeen edetessä, kaupunginvaltuusto käsittelee määrärahatarvetta kunkin vuoden talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja



Tilajaosto päättää hyväksyä kehitysvaiheen nro 2 tilauksen esittelytekstissä todetuilla perusteilla ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan sen sekä tekemään kehitysvaiheen nro 2 tilausasiakirjoihin tarvittaessa teknislouhteisia korjauksia ja täydennyksiä.

Esittelijän muutettu päätösehdotus

Tilajaosto päättää hyväksyä kehitysvaiheen nro 2 tilauksen esittelytekstissä todetuilla perusteilla ja valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan sen sekä tekemään kehitysvaiheen nro 2 tilausasiakirjoihin tarvittaessa teknislouhteisia korjauksia ja täydennyksiä. Suunnitteluvuosien lisämääräraharave viedään kaupunginvaltuustolle tiedoksi osavuositatsauksen yhteydessä. Esittelyteksti ja tehtävä päätös tulevat julkisiksi päätöksentekohetkellä ja asian salassapito päättyy.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun esityksen.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus, NCC, Tiina Mölläri, Arto Kerimaa, Maria Granberg

§ 24

Vaaranlammen monitoimitalo-hanke: tarjoajan valintaa koskeva päätös kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä (2/2)

ROIDno-2022-4318

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Välitälo

juha.valitalo@rovaniemi.fi

rakennuspäällikkö

Liitteet

- 1 Liite 1. Arviointi kyvykkyyks yhteistoimintaan
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 K 2
- 2 Liite 2. Tarjousten laatuarviointi allekirjoitettu
- 3 Liite 3. Rakennusteho Oy suunnitelmien arviointi
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 K 2
- 4 Liite 4. Sakela Oy suunnitelmien arviointi
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 6 K 2
- 5 Liite 5. Lopullinen pisteytys

1. Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Vaaranlammen monitoimitalon yhteistoiminnallinen KVR-urakka. Hankinnan kohteena olevaan kokonaisuuteen kuuluu hankesuunnitelman mukainen monitoimitalo, pysäköinti- ja piha-alueet sekä urheilukenttä. Tämä päätös koskee kilpailullisen neuvottelumenettelyn vaihetta 2, jossa valitaan tarjouskilpailun voittaja.

Hankinnan kohde on kuvattu tarkemmin hankintailmoituksessa ROIDno-2022-4318 ja sen liitteissä.

2. Hankintailmoitus ja -menettely

Hankintailmoitus on julkaistu Hilma -ilmoituskanavassa 11.11.2022. Ilmoittautuneista valittiin kolme (3) tarjoajaa jättämään tarjous (henkilöstö- ja hallintojohtaja Antti Määtän päätös 20.12.2022).

Alustava tarjouspyyntö

Alustavan tarjouspyynnön materiaali lähetettiin valituille tarjoajille 22.12.2022. Neuvottelun aikana hankinnasta julkaistiin korjausilmoitus 18.1.2023. Lisäksi neuvottelukierroksen aikana saapuneisiin kysymyksiin vastattiin kaikille samanaikaisesti Tarjouspalvelu.fi-portaalin kautta.

Hankinnan esittelytilaisuus

Kunkin tarjoajan kanssa pidettiin hankkeen esittelytilaisuus 11.1.2023 Teams-etäkokouksina.

Kehitystyöpajat

Kehitystyöpajat pidettiin Rovaniemen kaupungintalolla 14.2-16.2.2023 jokaisen tarjoajan osalta erikseen. Kehitystyöpajojen tavoitteena oli:
- auttaa tarjoajaa kehittämään ehdotussuunnitelmia ja laatimaan hyvä tarjous
- valmistella osapuolten hyvää yhteistyötä kehitys- ja toteutusvaiheeseen



Kehitystyöpajojen yhteydessä arvioitiin tarjoajien avainhenkilöiden kyvykkyyttä yhteistoimintaan tarjouspyynnössä ilmoitettujen arviointiperusteiden mukaisesti. Arvion edellä mainituista kyvykkyyksistä arviointiryhmä teki kokouksessaan 31.3.2023 (Liite 1).

Kaupalliset neuvottelut

Kunkin tarjoajan kanssa pidettiin työpajojen jälkeen kaupallisia asioita koskevat neuvottelut.

Lopullinen tarjous

Tilaja toimitti tarjoajille lopullisen tarjouspyynnön 28.2.2023, jonka pohjalta tarjoajien tuli jättää lopullinen tarjouksensa. Tarjouspyynnöstä julkaistiin 13.3.2023 korjausilmoitus, jolla tarjousten jättöaikaa siirrettiin. Lisäksi saapuneisiin kysymyksiin vastattiin kaikille samanaikaisesti Tarjouspalvelu.fi-portaalin kautta.

Määräaikaan 28.3.2023 klo 12.00 mennessä kaksi (2) tarjoajaa jätti lopullisen tarjouksen. Tilaja totesi molemmat tarjoukset tarjouspyynnön mukaisiksi. Tarjousten laatuvertailu suoritettiin tarjouspyynnön liitteenä olleiden arviointiperusteiden mukaisesti. Laatuvertailun suoritti tarjouspyynnössä ilmoitettu arviointiryhmä. Arviointiryhmä vahvisti lopullisten tarjousten laatupesteytyksen sähköisellä allekirjoituksellaan 5.4.2023 (Liite 2). Arviointiperusteet on esitetty liitteissä 3 ja 4.

Tarjoajien kokonaispisteitys

Laadun arvioinnin jälkeen tilaja avasi tarjousten hintatiedot ja suoritti tarjousten kokonaispisteityksen (Liite 5).

Tarjoajien tarjoushinnat (tavoitehintaa, alv. 0 %):

Sakela Rakennus Oy	22 338 750,00 euroa
Oulun Rakennusteho Oy	24 454 335,40 euroa

Tarjoajien kokonaispisteet:

Sakela Rakennus Oy	95,0 pistettä
Oulun Rakennusteho Oy	90,9 pistettä

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää valita Vaaranlammen monitoimitalo -hankkeen toteuttajaksi (KVR-urakoitsijaksi) Sakela Rakennus Oy:n esittelytekstissä todetuilla perusteilla. Tilajaosto valtuuttaa henkilöstö- ja hallintojohtajan allekirjoittamaan kehitysvaiheen sopimuksen sekä KVR-urakasopimuksen. Hankkeen etenemisestä raportoidaan ohjausryhmälle ja tilajaostolle. Hankkeen toteuttamista valmistelevat toimet voidaan käynnistää yhdessä toteuttajan kanssa ennen hankintapäätöksen tuleamista lainvoimaiseksi, ja tästä aiheutuvat kustannukset voidaan korvata toteuttajalle. Hankintapäätöksen tiedoksiannolla ei synny sopimusta osapuolten välille.



Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus, tarjoajat, Sami Oinas, Tarja Kuoksa, Nina Sipola, Nella Sepänheimo, Heli Heikkilä, Pekka Hämäläinen, Arto Kerimaa, Maria Granberg



Tilajaosto, § 8, 21.02.2023

Tilajaosto, § 25, 19.04.2023

§ 25

Tilapalvelukeskuksen työohjelmat 2023 / Päivitys

ROIDno-2023-488

Tilajaosto, 21.02.2023, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:
Juha Välihalo
juha.valitalo@rovaniemi.fi
rakennuspäällikkö

Liitteet

1 Käyttötalous 2023
2 Investoinnit 2023

Tilapalvelukeskus on valmistellut yhteistyössä hallintokuntien kanssa Tilapalvelukeskuksen työohjelmat kaupunginvaltuuston vuodelle 2023 hyväksymän talousarvion puitteissa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto hyväksyy Tilapalvelukeskuksen työohjelmat vuodelle 2023 liitteiden mukaisesti.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Tilajaosto, 19.04.2023, § 25

Valmistelija / lisätiedot:
Juha Välihalo
juha.valitalo@rovaniemi.fi
rakennuspäällikkö

Tilajaosto on kokouksessaan 21.2.2023 § 8 hyväksynyt Tilapalvelukeskuksen työohjelmat vuodelle 2023.

Rovaniemen kaupungin talousarviossa 2023 on varattu Uimahalli Vesihiden liukumäen hankintaan 250.000e. Tilapalvelukeskus on julkaissut hankintailmoituksen 13.1.2023 Hilma-palvelussa (www.hankintailmoitukset.fi).

Tarjoukset tuli jättää 13.2.2023 klo 12:00 mennessä. Asetettuun määräaikaan mennessä tarjouksen jätti vain yksi tarjoaja. Saapunut tarjous oli tarjouspyynnön vastainen. Siirryimme hankintalain mukaiseen neuvottelumenettelyyn tarjoajan

kanssa. Neuvottelumenettelyssä tarjouksen jättänyttä yritystä pyydetään täydentämään tarjous tarjouspyynnön vaatimusten mukaiseksi. Neuvottelumenettely on vielä kesken. Toimitusaika tarkentuu neuvottelumenettelyn myötä.

Olemme valmistelleet liukumäen asennuksen ja muut huoltokorjaustyöt niin, että uimahalli olisi kiinni heinä-elokuun ajan.

Olemme viime vuosina korjanneet uimahallin pesuhuoneiden ja allasosaston laatoituksia. Allasosaston laatoitusten korjaustyöt ovat vielä kesken. Kesällä 2022 uusimme allasosaston lattialaatoituksen.

Kesällä 2023 oli tarkoitus uusita opetusaltaan laatoitus ja huoltaa ulkoaltaiden pinnoitus. Samalla tehdään muita välttämättömiä pieniä huoltokorjauksia eri paikoissa uimahallia sekä uusitaan allaslaitetekniikan pumppumootoreita sekä sulkuventtiileitä.

Tarkemmassa suunnittelussa on selvinnyt että kahden kuukauden aika riittäisi siihen, että pystyisimme uusimaan myös laguunialtaan (monitoimiallas) ja lastenaltaan laatoitukset. Tämä tarkoittaisi sitä, että voisimme välttää pidempikestoisia uimahallin huoltoseisokkeja tulevaisuudessa.

Viikolla 12 katselmoimme uimahallin allasosastoa terveystarkastajan, siivouspalveluiden edustajan ja uimahallin johtajan kanssa. Johtopäätös katselmoinnista oli, että kuluneet laatoitukset koetaan ongelmalliseksi uimahallin puhtaanapidon kannalta.

Tilapalvelukeskus esittää Tilajaostolle, että hanke lisätään Tilapalvelukeskuksen vuoden 2023 työohjelmiin ja hankkeen toteutukseen varataan 350.000,00 euroa. Hanke sisältyy vuoden 2023 työohjelmiin varattuihin määrärahoihin.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää lisätä Tilapalvelukeskuksen työohjelmiin vuodelle 2023 edellä esitetyn hankkeen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



§ 26

Tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten korjausvelka 2022

ROIDno-2023-1183

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 Korjausvelka -raportti 2022

Tilapalvelukeskus (aiemmin tilaliikelaitos) on selvittänyt omistamiensa kaupungin palvelutuotannossa tarvittavien rakennusten omaisuuden tunnusluvut (pinta- ala, arvot, kuntoluokka, korjausvelka, peruskorjaustarve ja perusparannustarve) vuodesta 2014. Edellisen kerran omaisuuden tunnuslukujen kehittymistä vuodesta 2020 vuoteen 2021 on raportoitu 7.4.2022 § 23 (Tilajaosto). Rakennusten omaisuuden tunnusluvut on selvitetty vuoden 2022 lopun tilanteessa. Liitteenä 1 on Trellum Consulting Oy:n laatima raportti omaisuuden tunnusluvuista.

Korjausvelan kehittyminen

Keskeisimmät korjausvelkaan ja perusparannustarpeeseen vaikuttavat tekijät ovat:

- 1) rakennusten kuluminen
- 2) kaikki rakennuksiin kohdistuneet investoinnit sekä suuremmat kunnossapitotyöt
- 3) rakennusten myynnit ja purkamiset sekä
- 4) rakentamisen kustannustason muutos

Vuoden 2022 lopulla Rovaniemen kaupungin tilapalvelukeskuksen omistamassa 120 rakennuksessa perusparannustarvetta oli 89,9 miljoonaa euroa, neliöhinnan ollessa 562 €/m². Omaisuuden reaalikuluminen vuonna 2022 oli 7,11 miljoonaa euroa, mikä kuukausineliöhintana tarkoittaa noin 3,70 €/m²/kk. Vuoden 2022 aikana tehtyjen myyntien ja purkujen ansiosta korjausvelka pieneni 7,00 miljoonaa euroa ja perusparannustarve pieneni 13,00 miljoonaa euroa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että koko omaisuuden kuntoluokka on tyydyttävä (71,29 %, tavoite 75 %) ja korjausvelka sekä välittömät perusparannustarpeet ovat muihin kaupunkeihin nähden varsin keskimääräistä tasoa. Jotta korjausvelka ei kasvaisi, tilapalvelukeskuksen tulisi korjata omistamiaan rakennuksia noin 7,00 miljoonalla eurolla vuodessa (vrt. kuluminen).

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Trellum Consulting Oy:n laatiman raportin, josta ilmenee tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten tunnusluvut vuoden 2022 lopun tilanteessa.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



Tiedoksi

Kaupunginhallitus, Tarkastuspäällikkö



§ 27

Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus

ROIDno-2023-491

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 §:ssä 446 hyväksymien vuoden 2023 Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden 4.1 mukaan "Toimielimiltä edellytetään taloudellisen toteutumisen kuukausittaista seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi."

Henkilöstöasiat

Tilapalvelukeskuksessa on ollut avoimena kaksi (2) työmaapäällikön virkaa.

Työmaapäällikön virkaan on valittu insinööri (AMK) Harri Pekkarinen ja toisen

työmaapäällikön virka päätettiin laittaa uudelleen hakuun. Tilapalvelukeskuksessa on avoinna myös työnjohtajan ja kahden (2) kiinteistöhoitajan toimet.

Rakennuspalvelut

Talvitien päiväkotit on valmistunut ja otettu käyttöön huhtikuun alussa. Tilajaosto tutustui Talvitien päiväkotiin 4.4.2023.

Kiinteistöpalvelut

Kevään kunnossapitotoimenpiteet ovat alkaneet ja vaiheittain poistetaan hiekoitushiekat kulkuväyliltä ja pihoilta.

Muut asiat

Kahden Pilke päiväkodin siirrosta kaupungin omaksi toiminnaksi on tehty päätös.

Talous

Tilapalvelukeskuksen alkuvuoden talouden toteuma on edennyt suunnitellulla tavalla. Maaliskuun 2023 toteuma ei vielä ole valmis ja ajankohtaiset talousluvut raportoidaan kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



§ 28

Viranhaltijapäätökset

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala, Juha Välitalo

pekka.latvala@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö, rakennuspäällikkö

Tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset

Tilojen vuokrauspäätös

§ 6 Tilojen vuokraaminen kotoutumispalveluille, 27.3.2023

Hankintapäätös

§ 7 Lappia-talon taustaverhonostimen pienhankinta, 28.3.2023

§ 8 Muurolan kiinteistöjen ulkoalueiden kunnossapito, option käyttö, 14.4.2023

Rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset

Hankintapäätös

§ 4 Uimahallin huoltotöiden pienhankinta, 27.3.2023

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi tilapalvelupäällikön ja rakennuspäällikön viranhaltijapäätökset.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



Muutoksenhakukielto

§20, §21, §22, §23, §26, §27, §28

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.



Oikaisuvaatimus

§25

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätöksen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Rovaniemen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Tilajaosto**

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15



Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätös halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.



Oikaisuvaatimus

§24

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS HANKINTA-ASIOISSA (yleinen)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnsarvon.

I Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Rovaniemen kaupunki / _____

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi



Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15

Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Hankintalain 146 §:n mukaan markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Hankintalain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

- 1) asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
- 2) siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän** kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen hankintalain 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden** kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut *olennaisesti* puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808 /2019) 15 §:n mukaisesti:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Yhteystiedoilla tarkoitetaan postiosoitetta, puhelinnumeroa ja muita tarpeellisia yhteystietoja kuten sähköpostiosoitetta. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:ssä säädetään.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 16 §:n mukaisesti:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasiassa annetun lain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

Valituksen maksut

Markkinaoikeudessa perittävät oikeudenkäyntimaksut määräytyvät voimaan tulevan tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan.

Markkinaoikeudessa peritään riita-asiassa, muutoksenhakuasiassa ja muussa lainkäyttöasiassa oikeudenkäyntimaksua 2 050 (kaksituhatta viisikymmentä) euroa.

Jos markkinaoikeudessa käsiteltävässä julkisia hankintoja koskevassa asiassa hankinnan arvo on vähintään miljoona euroa, käsittelymaksu on 4.100 (neljätuhatta sata) euroa. Jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6.140 (kuusituhatta sataneljäkymmentä) euroa



Hankinta-asioissa peritään 2.050 (kahdentuhannen viidenkymmenen), 4.100 (neljäntuhannen sadan) tai 6.140 (kuudentuhannen sadanneljänkymmenen) euron sijasta 500 (viidensadan) euron oikeudenkäyntimaksu, jos asia poistetaan käsittelystä antamatta pääasiassa ratkaisua, se jää tutkimatta tai se jää sillensä. Näin voi käydä esimerkiksi valituksen peruutuksen vuoksi.

Muutoksenhaussa markkinaoikeuden ratkaisemaan asiaan korkeimmassa oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa maksu on samansuuruinen ja määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin markkinaoikeudessa.

Maksuvelvollinen on asian vireillepanija tai hänen sijaansa tullut.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1

00580 HELSINKI

Puhelin: 029 564 3300

Telefax: 029 564 3314

Sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi